



# BAUEN WOHNEN GRÜNER LEBEN

Grüne Wohnungspolitik aus bayerischer Sicht

Input für die Tagung der BAG Wirtschaft – Würzburg, 31.03.2017

# Verfassungsrechtliche Grundlagen

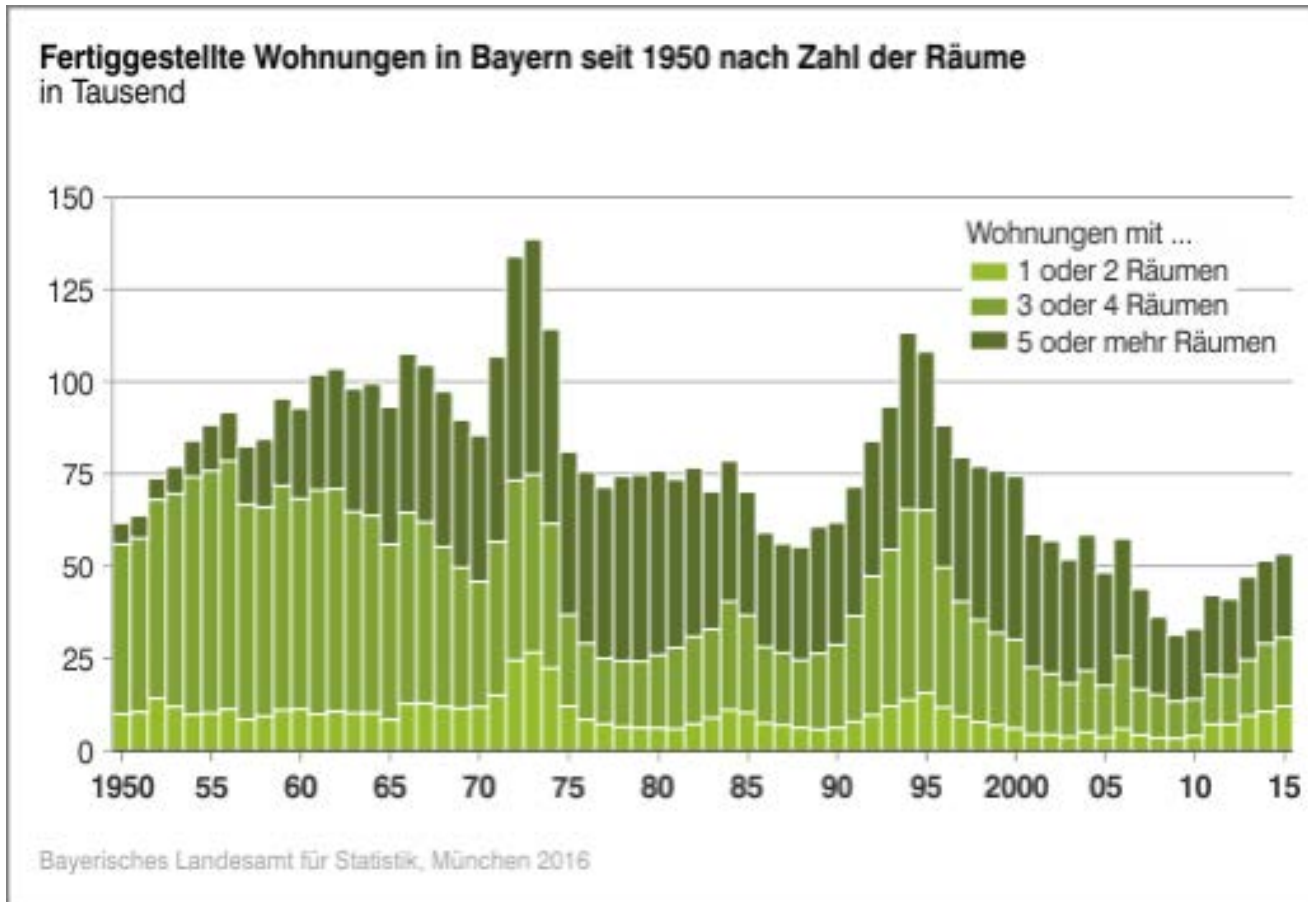
## **Art. 106 Bayerische Verfassung**

**„Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.“**

**Die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden“**

**Im Grundrechte-Katalog des Grundgesetzes ist das Recht auf eine angemessene Wohnung nicht aufgeführt.**

# Bautätigkeit / Wohnungsfertigstellungen

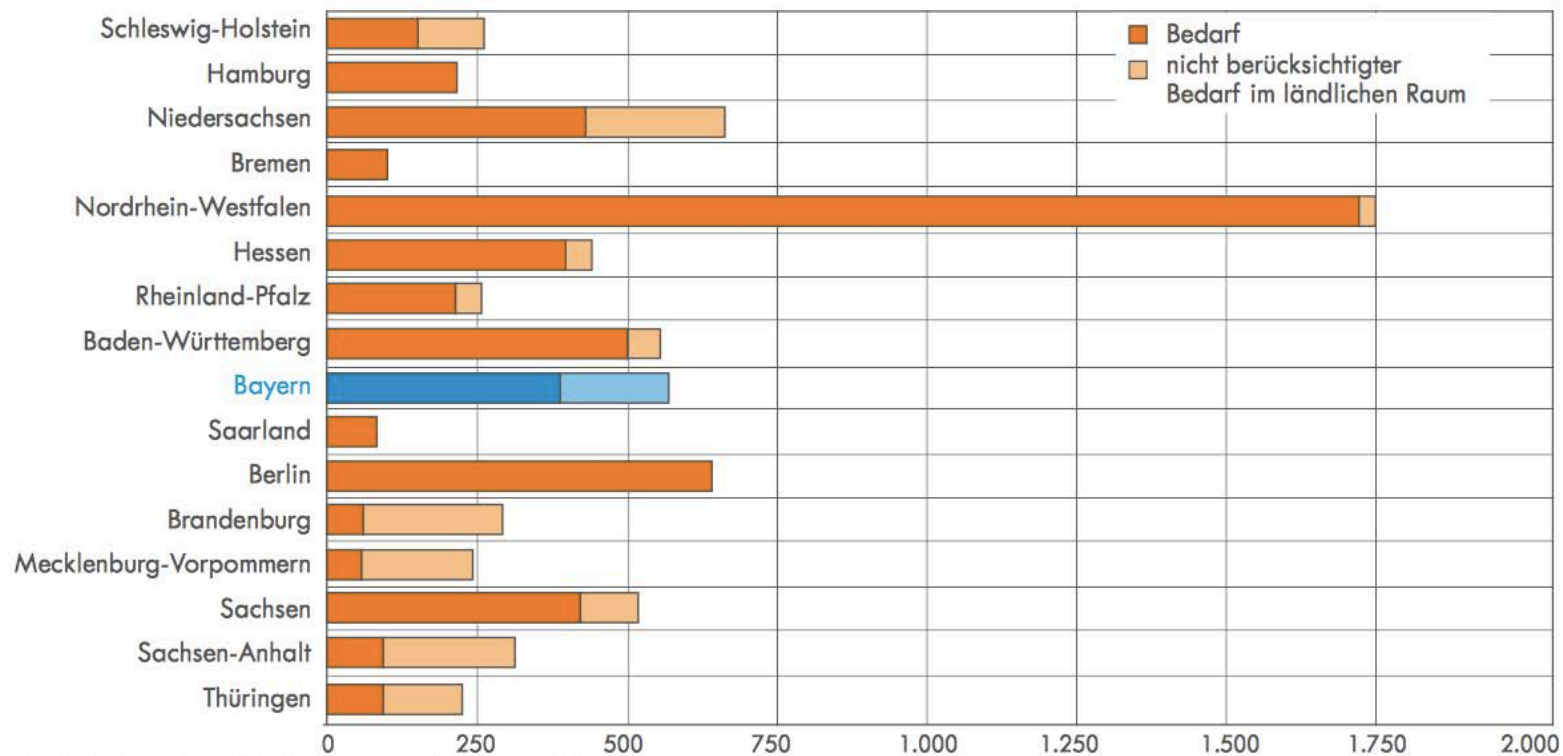


## Bautätigkeit steigt an

- Im Jahr **2016** wurde in **Deutschland** der Bau von insgesamt **375 400** Wohnungen genehmigt. Das waren **21,6 %** oder rund 66 700 Baugenehmigungen **mehr** als im Jahr 2015.
- Um in **Bayern** Angebot und Nachfrage auf ähnliches Niveau zu bringen, wäre der Bau von jährlich **70.000** Wohnungen notwendig. **2015** wurden insgesamt **53.352** Wohnungen fertiggestellt. Im Jahr **2016** wurden für **74.542** Wohnungen Baugenehmigungen erteilt.

# Bedarf sozialer Wohnraum

**Grafik 5: Bedarf an sozialem Wohnraum nach Bundesländern**  
(in 1.000 Wohnungen)



Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.



# Wohnraumförderung

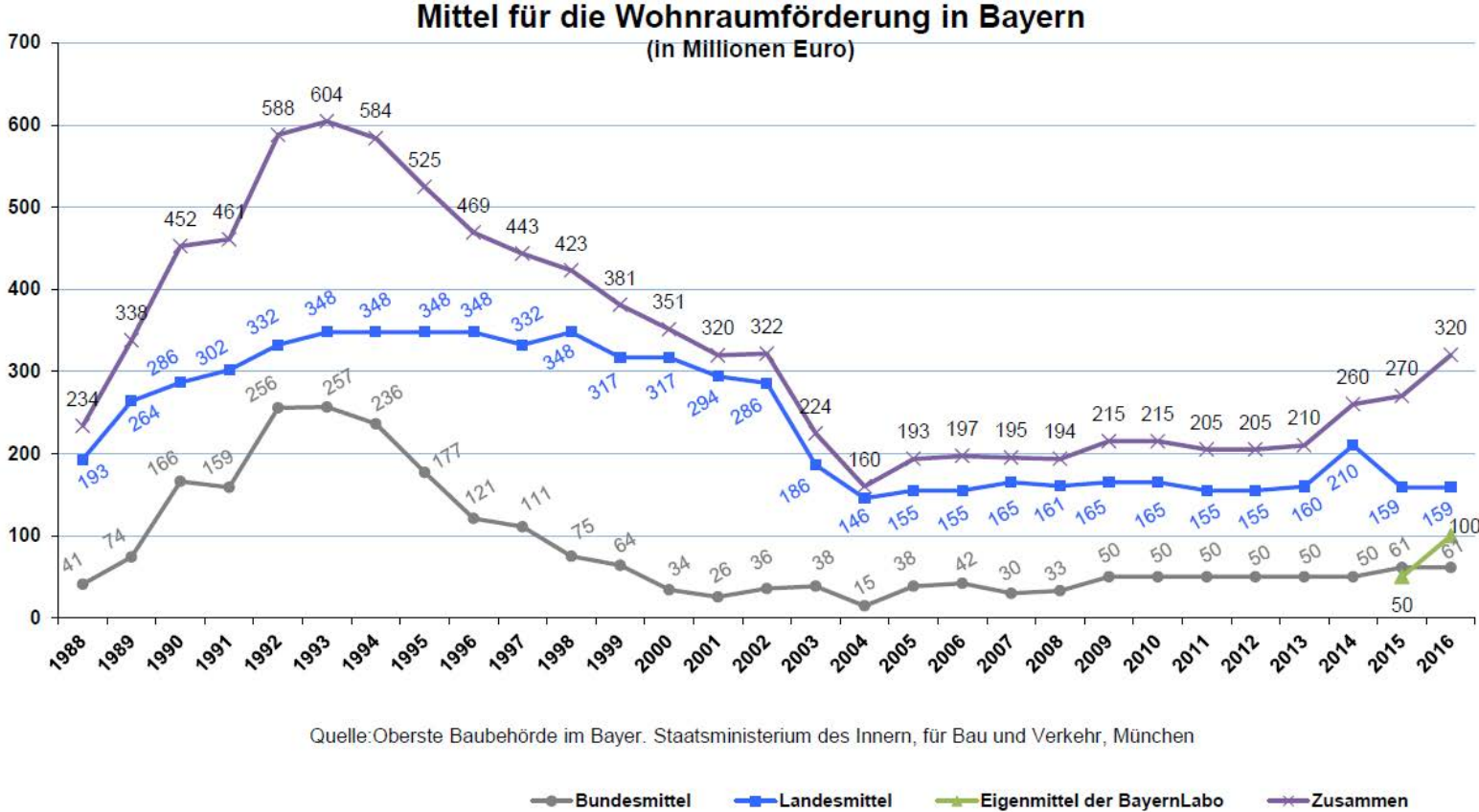
- Gesetzgebungszuständigkeit liegt allein bei den **Bundesländern**, Art. 70 Abs. 1 GG. Für den Übergang der Gesetzgebungszuständigkeit im Rahmen der Föderalismusreform I leistet der Bund (bisher zugesagt bis 2019) **Kompensationszahlungen**, Art. 143c GG, derzeit jährlich 518,2 Millionen Euro.
- Viele **Kommunen** legen eigene Programme zur Förderung bezahlbaren Wohnraums auf (z.B. „München Modell“ für Mieter/für Käufer; „100 Häuser für 100 Familien“, Stadt Nürnberg), vgl. Art. 1 Satz 3 BayWoFG.

# Staatliche Wohnraumförderung

## Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz

- Mietwohnungen: Neu- und Umbau
- Mietwohnungen: Modernisierung
- Wohneigentum: Bau und Erwerb
- Anpassung von Wohnraum - für schwer kranke und behinderte Menschen
- Wohnraum für Studierende
- Altenpflegeeinrichtungen (nur Ersatzneubau)
- Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

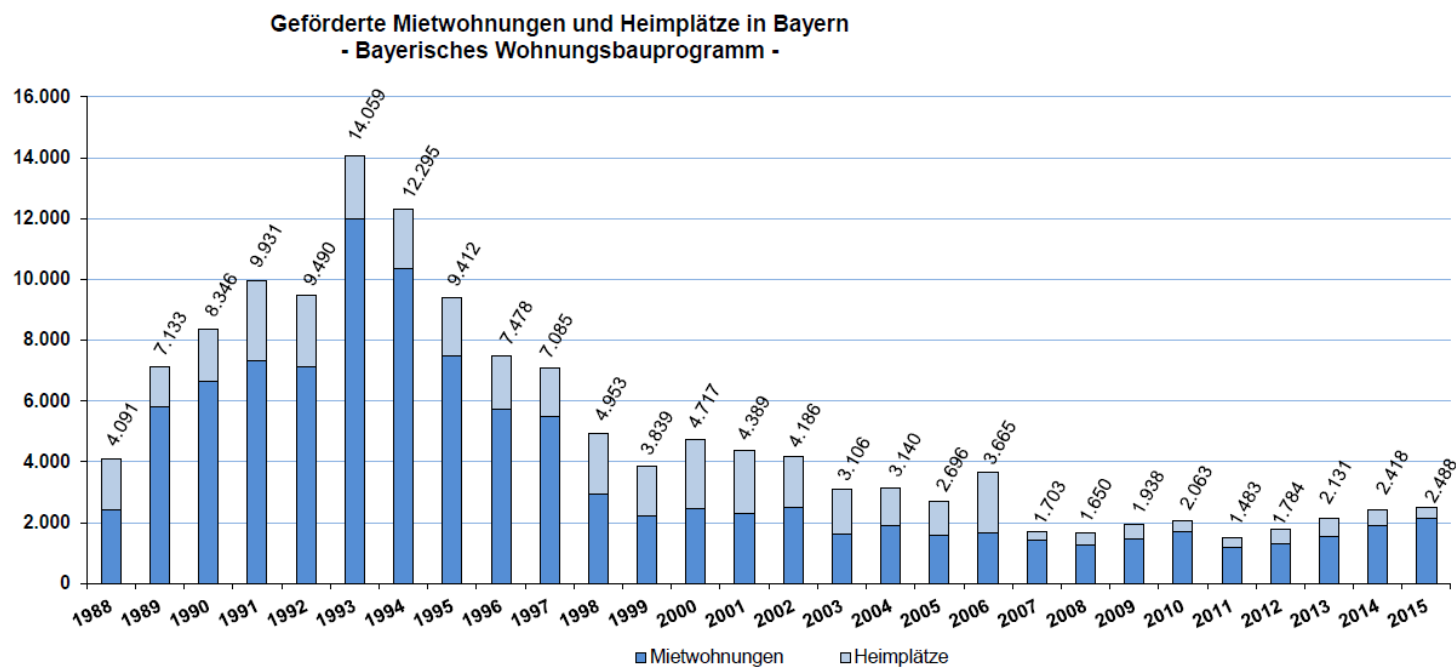
# Wohnraumförderung in Bayern



Quelle: Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

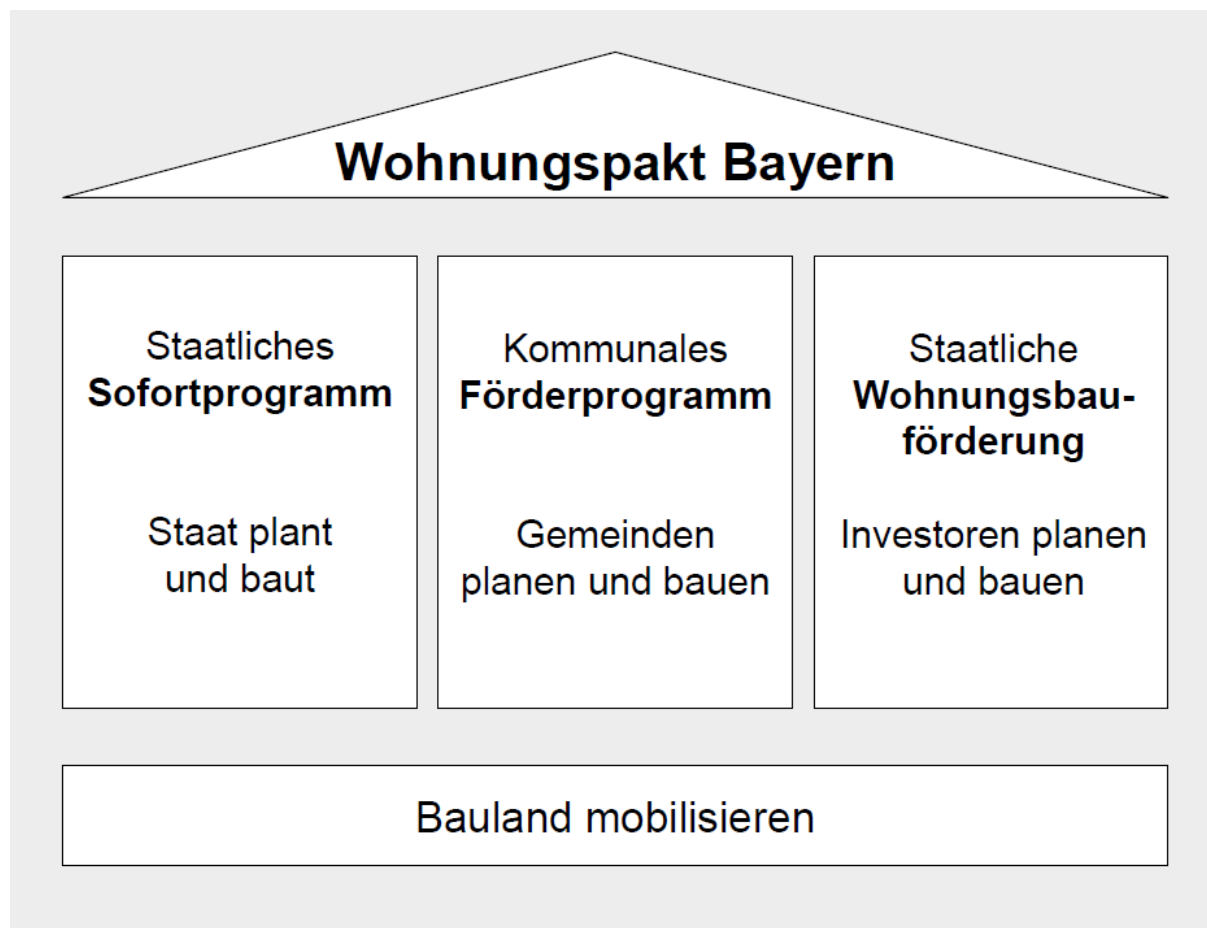


# Wohnraumförderung - Mietwohnungen



Quelle: Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

# Wohnungspakt Bayern



Quelle: Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

# Wohnungspakt Bayern

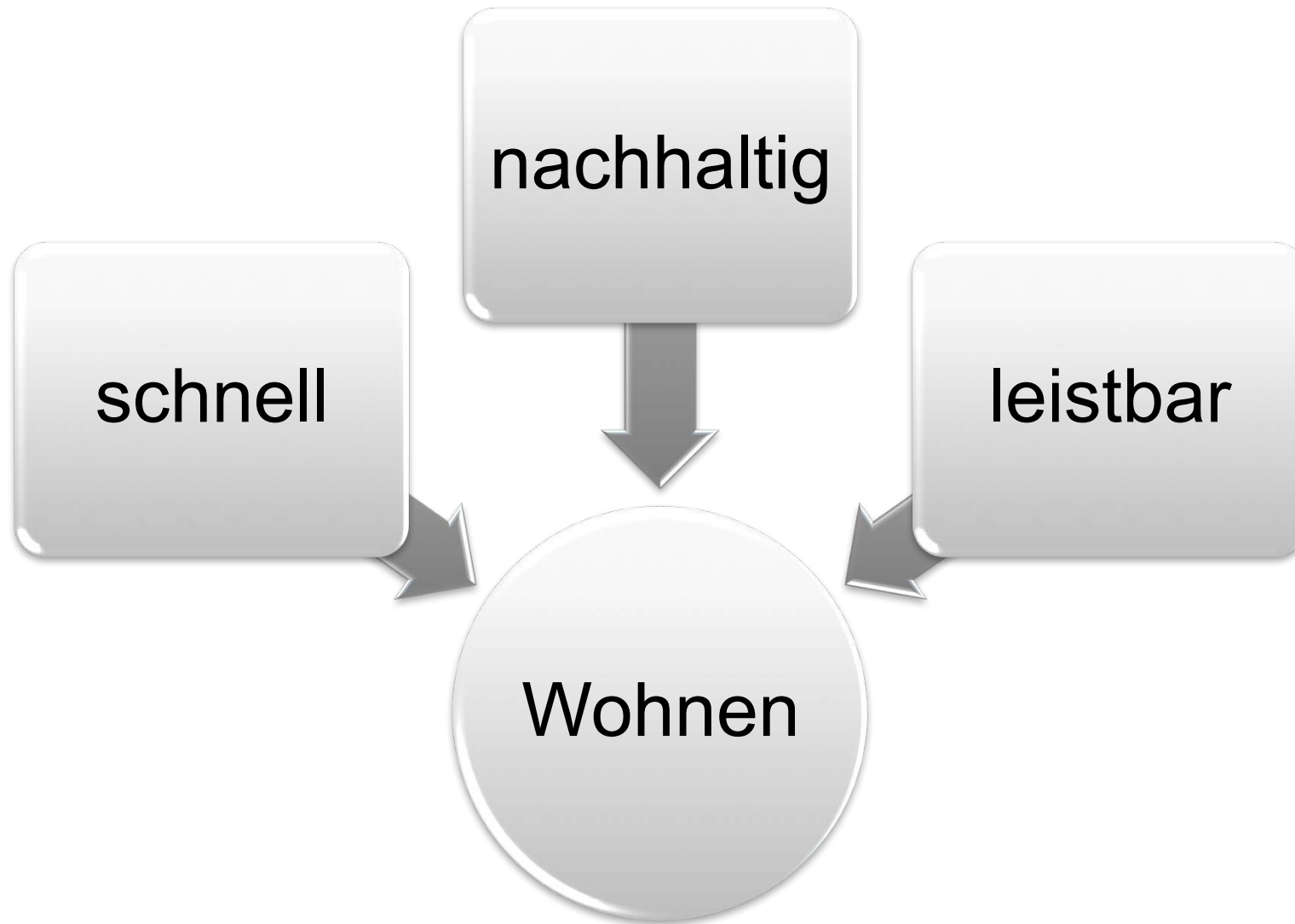
	<b>Sofortprogramm</b> für anerkannte Flüchtlinge und einheimische Bedürftige	<b>Kommunales Wohnraumförderungsprogramm</b> für Alle	<b>Wohnraumförderung</b> für Alle
<b>Ziel</b>	<p>Staat plant und baut</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kurzfristiger Auszug der Fehlbeleger aus den Gemeinschaftsunterkünften und dezentralen Unterbringungen</li> <li>• befristetes Wohnen mit reduziertem Standard</li> </ul>	<p>Gemeinden planen und bauen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderung von Gemeinden, um Wohnungsangebote für örtlichen Bedarf zu schaffen</li> </ul>	<p>Investoren planen und bauen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von dauerhaftem Wohnraum für alle Sozialwohnungsberechtigte</li> <li>• Erhöhung der Anreize für Investoren durch Ausweitung der Wohnraumförderung nebst Zuschussanteil, um allgemeinen Wohnungsmarkt zu entlasten</li> </ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jahresprogramm</li> <li>• staatliche und gemeindliche Grundstücke</li> <li>• wichtigste Kriterien               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ schnelle Verfügbarkeit</li> <li>○ Erschließung</li> <li>○ Baurecht</li> </ul> </li> <li>• Kleinstwohnungen für drei bis vier Personen</li> <li>• Wohnheimplätze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 - Jahresprogramm</li> <li>• kommunale Grundstücke</li> <li>• Zweckbindung für ausschließliche Vergabe an anerkannte Flüchtlinge und andere einkommensschwache Personen</li> <li>• Gemeinden steuern die soziale Mischung in den Quartieren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 - Jahresprogramm</li> <li>• private Grundstücke</li> <li>• ergänzende Zuschussförderung               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ allgemein in der Mietwohnraumförderung</li> <li>○ Höhe abhängig von den Aufwendungen des Fördernehmers</li> <li>○ Ermöglicht angemessene Vergütung und angemessene Rendite</li> </ul> </li> </ul>

Quelle: Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

# Wohnungspakt Bayern

	Sofortprogramm für anerkannte Flüchtlinge und einheimische Bedürftige	Kommunales Wohnraumförderungsprogramm für Alle	Wohnraumförderung für Alle
Volumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>550 Mietwohnungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>mindestens 1.500 Mietwohnungen pro Jahr mit durchschnittlich 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2.500 neue Mietwohnungen in 2016</li> <li>jährliche Steigerung um 500 Wohnungen auf 4.000 Mietwohnungen im Jahr 2019</li> </ul>
Mittel	<p>Zusätzliche Landesmittel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mittelbedarf Baukosten 2016 <b>70 Mio. €</b></li> </ul>	<p>Zusätzliche Landesmittel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bedarf an Zuschussmitteln 2016 - 2019 <b>150 Mio. € pro Jahr</b></li> </ul> <p>Gesamtmittel 600 Mio. €</p>	<p>Zusätzliche Mittel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erhöhung Bewilligungsrahmen auf 379,1 Mio. € in 2016 (100 Mio. € BayernLabo)</li> <li>Studentenwohnraumförderung (22,5 Mio. € im Jahr 2016 )</li> <li><b>Gesamtbetrag Wohnraumförderung 2016: 401,6 Mio. €</b></li> <li>ab 2017: kontinuierliche jährliche Erhöhung der Wohnraumförderung</li> </ul> <p>Geplante Gesamtfördermittel 2016 – 2019 ca. 1,9 Mrd. €</p>

Quelle: Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr



# Mobilisierung von Bauland

In Ballungsräumen mit steigenden Bevölkerungszahlen ist das größte Problem derzeit die mangelnde Grundstücksverfügbarkeit

- **Verbilligte Abgabe von Grundstücken:** Gebietskörperschaften sollen Grundstücke für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum verbilligt abgeben (Konzeptvergabe).
- **Nachverdichtung/Baulücken:** Nutzung baulicher Potentiale, insbesondere Baulücken, Aufstocken vorhandener Bauten, Ersatzneubauten oder Errichtung weiterer Gebäude. Konflikte und Akzeptanzprobleme. Auswirkungen auf Stellplatzanforderungen.
- **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme:** soll Teile eines Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung erstmalig entwickelt oder einer neuen Entwicklung zugeführt werden (vgl. § 165 ff BauGB). Bsp. Konversion



# Sozialgerechte Bodennutzung - SoBoN

## Art. 161 Abs. 2 Bayerische Verfassung

*„(2) Steigerung des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- und Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“*

## § 1 Abs. 5 BauGB

*„(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.*

*[...]“*

# Sozialgerechte Bodennutzung - SoBoN

- **städtebauliche Verträge** nach § 11 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB
- vorrangigen Schaffung von **bezahlbarem Mietwohnraum**
- Beteiligung planungsbegünstigter privater Grundstückseigentümer an den **Kosten und Lasten** der kommunalen Bauleitplanung:
  - Erschließungskosten
  - Folgekosten für soziale Infrastruktur
  - Kosten für die Errichtung von sozialem, d.h. preisgünstigem Wohnungsbau

# Innen- vor Außenentwicklung

- Neue Baugebietskategorie „**Urbanes Gebiet**“:  
Nebeneinander von Wohn-, Gewerbenutzung und Kultureinrichtungen
- ⇒ Leitbild einer Stadt bzw. Region mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung
- **§ 13b BauGB**: ermöglicht befristet bis 31. Dezember 2019 bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

# Flächensparen

Ziel der **Bundesregierung** ist es, den Flächenverbrauch bis 2020 auf **30 Hektar** pro Tag zu reduzieren (**derzeit ca. 69 Hektar** pro Tag).

Ziel der **Staatsregierung** ist es, den Flächenverbrauch deutlich zu reduzieren (Flächenverbrauch **derzeit ca. 13 Hektar** täglich).

**Grüne Forderung:** Reduzierung auf **4,7 Hektar pro Tag**, ab 2030 Reduzierung **auf 0**.

Was tun? **Wir müssen dichter und höher bauen!**

Voraussetzung: Verbleibende **Grünräume** mit hoher **ökologischer** Qualität und guter **Aufenthaltsqualität**.

# Baukosten

- **Energieeinsparverordnung (EnEV):** bautechnische Standardanforderungen zum energieeffizienten Betriebsenergieverbrauch. Mindestanforderungen für den Neubau sowie den Gebäudebestand.
- **Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG):** nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung und Förderung von Technologien zur Erzeugung von Wärme und Kälte aus Erneuerbaren Energien
  - ⇒ Neukonzipierung im Sinne eines übergreifenden und zeitgemäßen Energieeinspargesetzes für den Gebäudebereich
  - ⇒ Bayerisches Erneuerbare-Wärme-Gesetz nach Vorbild Baden-Württembergs

# Baukosten

- **Stellplatzanforderungen:** Aufweichen der Stellplatzverordnung senkt Baukosten und fördert indirekt nachhaltige Mobilitätskonzepte (vgl. Art. 47 BayBo). Gemeinden sind ermächtigt, notwendige Stellplätze durch örtliche Bauvorschrift festzulegen
- **Normungswesen (in nicht-staatlicher Trägerschaft):** ist einer Revision zu unterziehen, wobei insbesondere Kosten- und Praxisaspekte stärker berücksichtigt werden sollten. Forderung: Mehr Regelungsbedarfe wieder in Gesetzesform überführen (Beispiel: **Brandschutz**).



# Steuerliche Rahmenbedingungen

- Mittels **degressiver Abschreibung** kann der Neubau von **preiswerten Mietwohnungen** in **Gebieten mit angespannter Wohnungsmarkt** gefördert werden und privates Kapital, das derzeit in den Bau teurer Eigentumswohnungen fließt, dorthin umzuleiten.
- Reform **Grunderwerbssteuer**: Große Bauträger können Steuer oft umgehen.
- Reform **Grundsteuer**: unterschiedlicher Hebesatz für bebaute sowie unbebaute Grundstücke und Grundstücken mit Leerständen.

# Genossen- und gemeinschaftliches Wohnen

**Genossenschaften** haben Ziel, ihre Mitglieder mit preisgünstigen Wohnraum zu versorgen. Eignen sich durch ihre speziellen Zielsetzungen besonders für integrative soziale Ansätze.

**Gemeinschaftliche Wohnprojekte** erfreuen sich in Zeiten steigender Mieten, des demografischen Wandels und veränderter familiärer Strukturen wachsender Beliebtheit. Gut für stabile Quartiere.

- ⇒ Unterstützung von Neugründungen durch stärkere Information und Beratung.
- ⇒ Stärkere Berücksichtigung im Rahmen der Wohnraumförderung.

# Städtebauförderung

- Die Städtebauförderung bietet verschiedene Programme, die (auch) dazu bestimmt sind, **Wohnungsbedingungen** in Städten und Gemeinden zu verbessern.
- Ein wichtiger Bereich ist das Bund-Länder-Programm „**Soziale Stadt**“, das zur städtebaulichen Aufwertung und zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts dient.
- Das **Bayerische Städtebauförderungsprogramm** ist zur Stärkung von Städten und Gemeinden im ländlichen Raum konzipiert
- ⇒ Erhöhung der Städtebauförderung auf Bundes- und Landesebene

# Schwarmstädte und Schrumpfreionen

- Schwarmverhalten produziert zwei Probleme: **Knappheiten** in den wenigen Schwarmstädten, **Leerstand** in allen anderen Regionen.
- Schwarmverhalten eindämmen: z.B. durch Attraktivität in schrumpfenden Regionen erhöhen, **cooles Image** entwickeln, **Mobilitätsangebote**, **Nahversorgung**, **ärztliche Versorgung**, **Bildungsangebote verbessern**.
- Höhere und steigende **Lebenshaltungskosten** in Schwarmstädten zulassen, nicht gegensteuern?

basierend auf empirica-Studie, 2015

# Vielen Dank für Eure Aufmerksamkeit!



Bildquelle: daniel stricker / pixelio.de

## Ich freue mich auf die Diskussion!